



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2024-316**

**Séance publique du**

**19 juillet 2024**

**Présidence de Sophie JOISSAINS  
Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20240719-265264-DE-1-1
Date de signature : 23/07/2024
Date de réception : lundi 22 juillet 2024
 <b>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE:</b> - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

**OBJET : BARRE SAINT JEAN DE LUYNES AIX-EN-PROVENCE - CESSIION DE LA PARCELLE  
CADASTRÉE SECTION HT N° 451p AUX CONSORTS SADOWSKY ET ESPANNET**

Le 19 juillet 2024 à 09h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, au sein de l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame Sophie JOISSAINS, Maire, le 12 juillet 2024, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

**Etaient Présents :**

Monsieur Jonathan AMIACH, Monsieur Ravi ANDRE, Madame Laurence ANGELETTI, Madame Dominique AUGÉY, Madame Béatrice BENDELE, Monsieur Fathi BENJILALI, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Madame Joëlle CANUET, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Françoise COURANJOU, Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Cyril DI MEO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Jean-François DUBOST, Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Marc FERAUD, Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAoui, Monsieur Emmanuel HENRY, Madame Elisabeth HUARD, Madame Claudie HUBERT, Madame Amandine JANER, Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Monsieur Philippe KLEIN, Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Josy PIGNATEL, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Solène TRIVIDIC, Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

**Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:**

Madame Kayané BIANCO à Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI à Madame Josy PIGNATEL, Madame Agnès DAURES à Madame Claudie HUBERT, Monsieur Gilles DONATINI à Monsieur Laurent DILLINGER, Madame Perrine MEGGIATO à Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY à Madame Elisabeth HUARD, Madame Arlette OLLIVIER à Monsieur Marc FERAUD, Monsieur Alain PARRA à Madame Béatrice BENDELE, Madame Laure SCANDOLERA à Madame Solène TRIVIDIC, Monsieur Francis TAULAN à Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Madame Françoise TERME à Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Jean-Louis VINCENT à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE.

**Excusés sans pouvoir :**

Monsieur Marc PENA, Monsieur Pierre SPANO.

**Secrétaire :** Madame Aliénor COUTIAUX LACLADERE

Madame Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S. Grand Projets Urbanisme  
Foncier  
Direction Foncier et Gestion du  
Patrimoine

RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 19 JUILLET 2024

-----

**Nomenclature : 3.2**  
Aliénations

**RAPPORTEUR** : Madame Odile BONTHOUX  
**CO-RAPPORTEUR(S)** : Monsieur DILLINGER Laurent

**Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN**

**OBJET** : BARRE SAINT JEAN DE LUYNES AIX-EN-PROVENCE - CESSION DE LA  
PARCELLE CADASTRÉE SECTION HT N° 451P AUX CONSORTS SADOWSKY ET  
ESPANNET- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

La Commune d'Aix-en-Provence est propriétaire de nombreuses petites parcelles.

Par délibération n° DL.2020-86 en date du 24 juillet 2020, la Commune a accepté le principe de la cession de biens communaux aux riverains sans appel à concurrence.

Par conséquent, il a été décidé la vente de la parcelle cadastrée section HT n° 451, d'une surface de 800 m<sup>2</sup>, sise la barre Saint Jean sur la Commune d'Aix-en-Provence. Elle est située en zone N espace naturel sensible au PLU. Cette parcelle ne présente pas d'intérêt pour la Commune et doit être entretenue et débroussaillée pour éviter tout risque d'incendie. Elle forme une bande de faible largeur pour une longueur d'environ 105 m.

Un courrier a été adressé à tous les riverains, afin de leur proposer à la vente une partie de la parcelle jouxtant leur propriété.

Préalablement, le service des Domaines a été saisi, et dans son avis en date du 17 novembre 2023, a évalué la parcelle HT n° 451 à 8 800 € hors droits ou taxes.

Par courrier en date du 20 février 2024, la Commune a proposé à Monsieur André SADOWSKY, Madame Martine MARECHAL SADOWSKY propriétaires usufruitiers, à leurs enfants nu-propriétaires, Monsieur Philippe SADOWSKY et Madame Alexandra SADOWSKY-BOUYER, ainsi qu'à Monsieur Patrick ESPANNET et Madame Colette RICHAUD ESPANNET une partie de la parcelle cadastrée section HT n° 451 pour une surface d'environ 112,00 m<sup>2</sup> qui jouxte leurs propriétés cadastrées section HT n° 436 et HT n° 492.

Le 12 mars 2024 Monsieur Philippe SADOWSKY, Madame Alexandra SADOWSKY-BOUYER, Monsieur Patrick ESPANNET et Madame Colette RICHAUD ESPANNET ont accepté la proposition de la Commune, soit l'acquisition de la parcelle cadastrée section HT n° 451p au prix de 1 232,00 € hors droits ou taxes (soit 11 euros/m<sup>2</sup>).

Le 13 mars 2024, Monsieur André SADOWSKY et Madame Martine MARECHAL SADOWSKY ont accepté la proposition de la Commune, soit l'acquisition de la parcelle cadastrée section HT n° 451p au prix de 1 232,00 € hors droits ou taxes (soit 11 euros/m<sup>2</sup>).

Un document d'arpentage est en cours d'élaboration qui précisera la surface exacte.

Les frais de géomètre afférents à la cession seront pris en charge par la Commune.

En conséquence, Mes Chers Collègues, je vous demande de bien vouloir :

- **DÉCIDER** la vente aux consorts SADOWSKY ainsi qu'aux consorts ESPANNET de la parcelle cadastrée section HT n° 451p pour une surface d'environ 112,00 m<sup>2</sup> ;
- **DIRE** que le prix est fixé 1 232,00 € hors droits ou taxes (mille deux cent trente-deux euros) ;
- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'Adjoint délégué au Foncier à signer l'acte authentique à intervenir ainsi que tous les documents qui en seraient la suite ou la conséquence ;
- **AUTORISER** Monsieur le Chef de Service Comptable de Gestion Comptable d'Aix-en- Provence à faire recette des sommes correspondantes.

DL.2024-316 - BARRE SAINT JEAN DE LUYNES AIX-EN-PROVENCE - CESSIION DE LA  
PARCELLE CADASTRÉE SECTION HT N° 451P AUX CONSORTS SADOWSKY ET  
ESPANNET-

Présents et représentés : 53  
Présents : 41  
Abstentions : 0  
Non participation : 0  
Suffrages Exprimés : 53  
Pour : 53  
Contre : 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

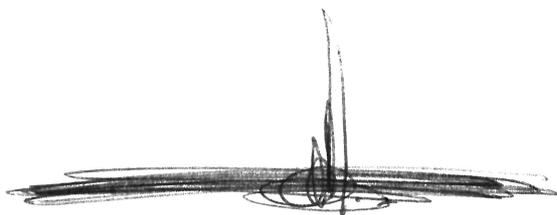
NEANT

N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité  
le rapport qui précède.  
Ont signé Sophie JOISSAINS, Maire  
Président de séance

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,  
Madame Amandine JANER



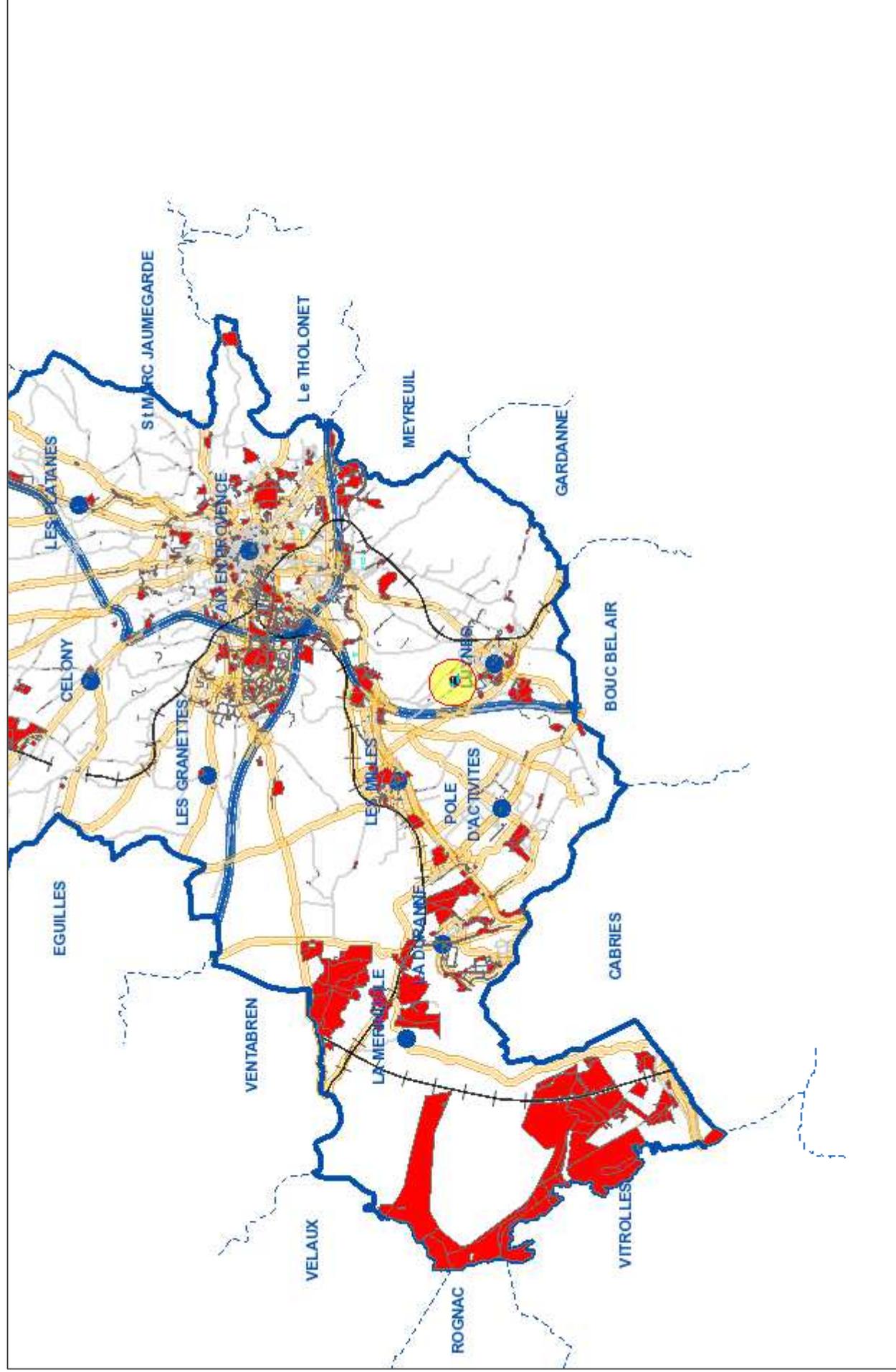
Le secrétaire de séance,  
Madame Aliénor COUTIAUX LACLADERE



Compte-rendu de la délibération affiché le : 23 juillet 2024  
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le



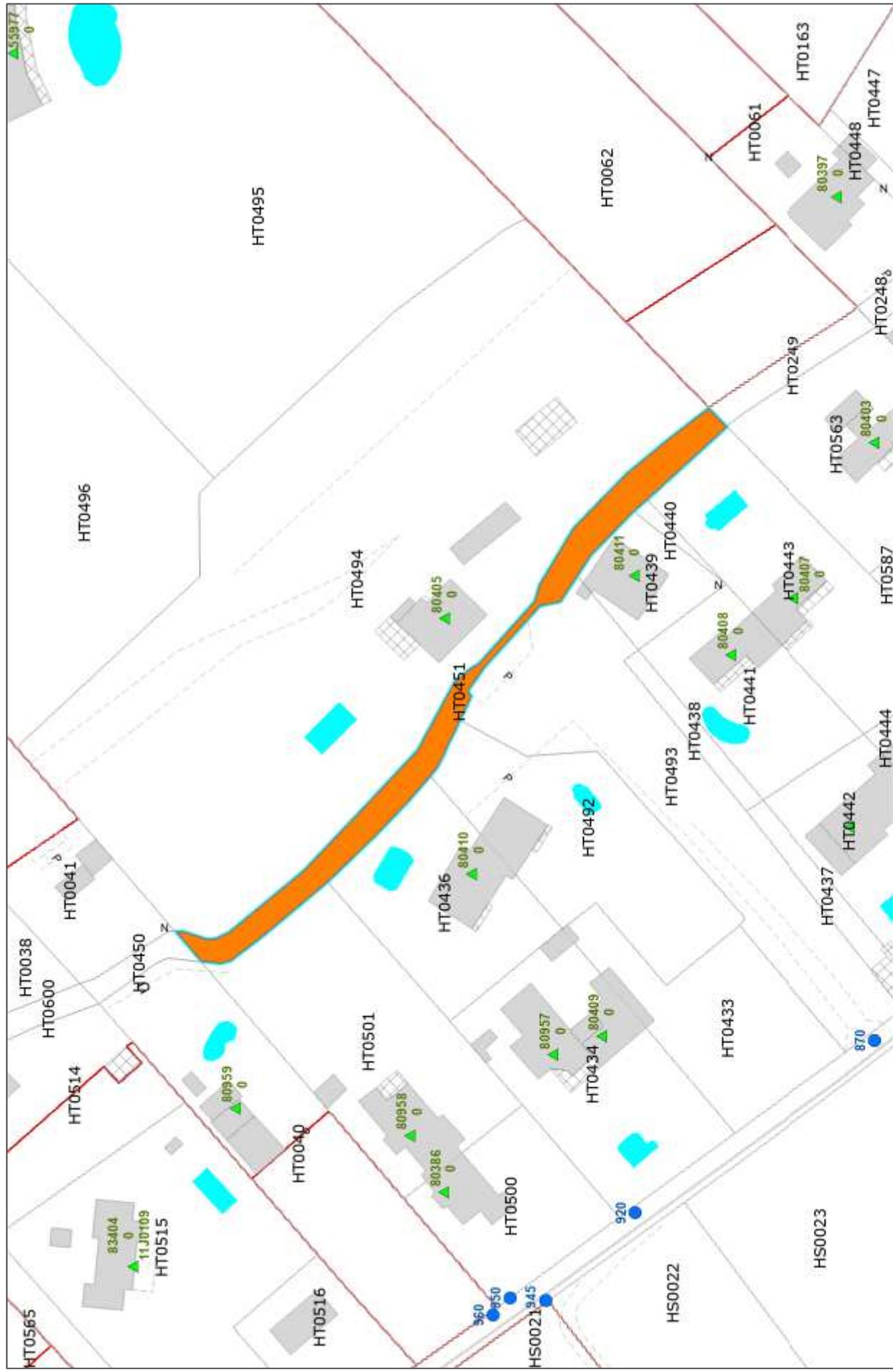


## Légende

Communes

Communes

# HT0451 LA BARRE SAINT JEAN CAD



## Légende

Communes

Communes

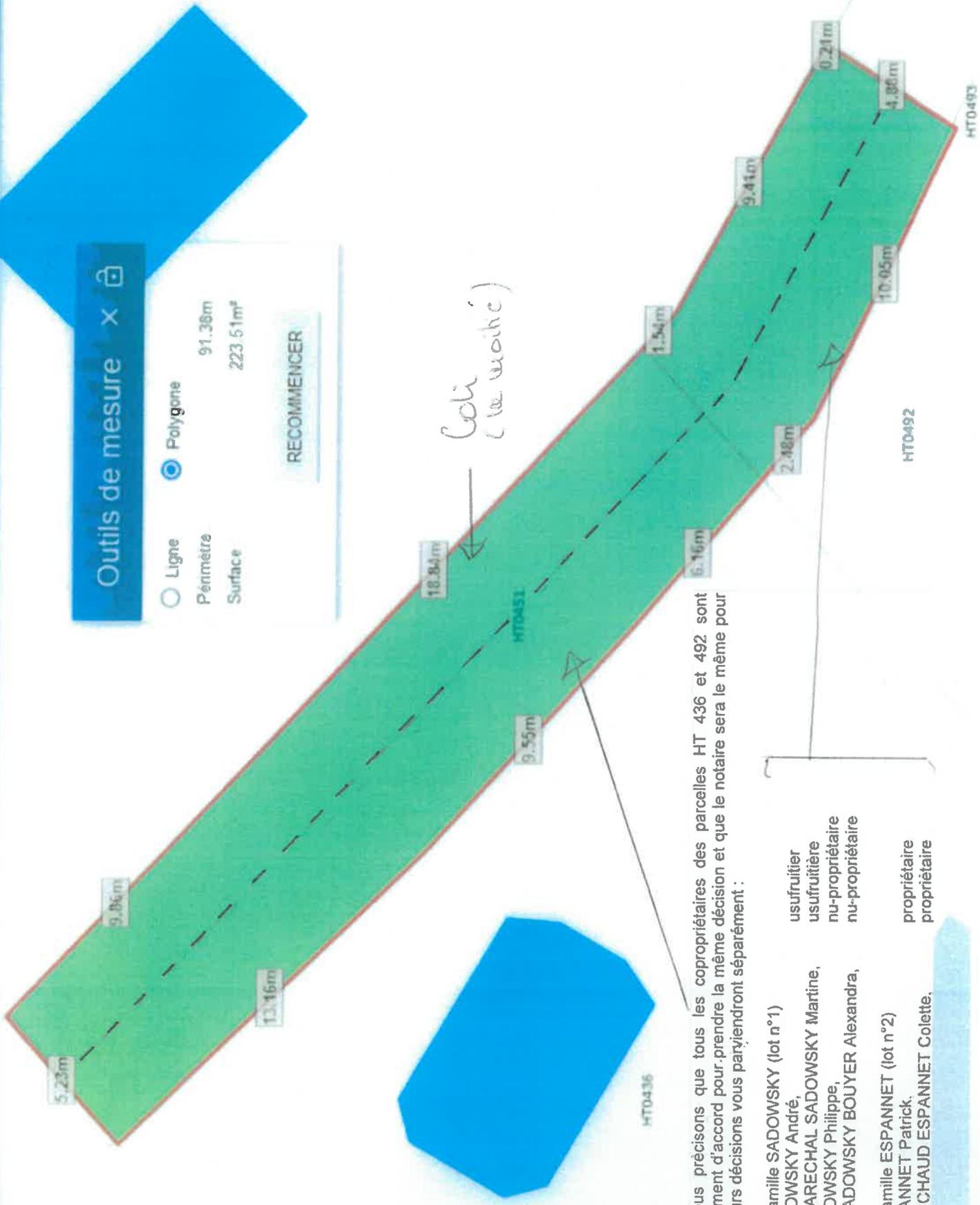


Outils de mesure x

- Ligne
  - Polygone
- Périmètre 91.36m  
Surface 223.51m<sup>2</sup>

RECOMMENCER

HT0494



Nous vous précisons que tous les copropriétaires des parcelles HT 436 et 492 sont unanimement d'accord pour prendre la même décision et que le notaire sera le même pour tous. Leurs décisions vous parviendront séparément :

- |                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Pour la famille SADOWSKY (lot n°1) |                 |
| - M SADOWSKY André,                | usufruitier     |
| - Mme MARECHAL SADOWSKY Marine,    | usufruitière    |
| - M SADOWSKY Philippe,             | nu-propriétaire |
| - Mme SADOWSKY BOUYER Alexandra,   | nu-propriétaire |
| Pour la famille ESPANNET (lot n°2) |                 |
| - M ESPANNET Patrick,              | propriétaire    |
| - Mme RICHAUD ESPANNET Colette,    | propriétaire    |

Direction régionale des Finances publiques de Provence-Alpes-  
Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône

Marseille, le 17/11/2023

PÔLE GESTION PUBLIQUE

o Division Missions Domaniales

Pôle Évaluation Domaniale

52, Rue Liandier

13008 MARSEILLE

drfip13.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Arthur OLMEZOGLU

arthur.olmezoglu@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 89

Réf. : 2023-13001-64143

DS n°13583825

La directrice régionale des Finances publiques

à

MME LA MAIRE DE LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE

HÔTEL DE VILLE

SERVICE DES MUTATIONS FONCIÈRES

## AVIS RECTIFICATIF DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :*

TERRAIN

*Adresse du bien :*

LA BARRE SAINT-JEAN - AIX-EN-PROVENCE

*Valeur :*

**8 800 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : MME. MAS Muriel - Cheffe de Service des Mutations Foncières / MME.BRISSAUD Hélène.

## 2 - DATES

de consultation :	02/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	24/11/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	02/08/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Détermination de la valeur vénale d'un bien dans le cadre d'une cession.  
Projet de vente à un propriétaire riverain.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune d'Aix-en-Provence est une sous-préfecture du département des Bouches-du-Rhône comptant 147 222 habitants (en 2020) ce qui en fait la 23<sup>ème</sup> commune la plus peuplée de France. Aix-en-Provence se situe à 32 kilomètres au nord de Marseille et de la mer Méditerranée, entre le massif de la Sainte-Victoire à l'est et la chaîne de la Trévaresse à l'ouest. Le territoire communal comprend 6 219 hectares (62,19 km<sup>2</sup>) de surfaces boisées et englobe des villages aux alentours de la ville proprement dite : Les Milles, Luynes, Puyricard, Célony, Couteron, Les Granettes ainsi que des quartiers récents, comme La Duranne. Autour du centre historique d'Aix-en-Provence, se sont développés les faubourgs au fur et à mesure de l'agrandissement de la ville et de la démolition des anciennes fortifications issues du Moyen Âge : Mirabeau, Montperrin, Jas de Bouffan etc.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/ Lieu dit	Superficie
AIX-EN-PROVENCE	HT 451	LA BARRE SAINT JEAN	800 m <sup>2</sup>

**4.4. Descriptif :** terrain formant une bande de faible largeur pour longueur d'environ 105 m.

**4.5. Surfaces du bâti :** terrain non bâti.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** commune d'AIX-EN-PROVENCE

**5.2. Conditions d'occupation :** Libre de toute occupation.

## 6 - URBANISME

PLU de la commune d'Aix-en-Provence approuvé 23/07/2015 et modification approuvée le 19/12/2019. Terrain classé en zone N. ESPACE NATUREL SENSIBLE.

La zone naturelle et agricole N a pour vocation de protéger et de mettre en valeur les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Secteur de sensibilité aux feux de forêts : secteur sensibilité forte  
zonage assainissement pluvial - zone 5.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison : la méthode par comparaison consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Étude de marché – Termes de comparaison situés à AIX-EN-PROVENCE

TERRAIN - AIX-EN-PROVENCE								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Zone	Observations
1	22/03/2022 2022P3803	La Barre St Jean	HT 602	170	1 700	10	N	Vente par SCP – remembrement foncier
2	31/12/2021 2021P18611	La Barre St Jean	HT 604	102	1 020	10	N	Vente par SCP – remembrement foncier
3	14/02/2020 2020P2115	La Barre St Jean	HT 593	306	4 000	13	N	Vente par SCP – remembrement foncier -
						moyenne	11	

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché a porté sur des ventes de terrain de petite superficie au profit de propriétaires riverains.

On peut retenir le prix moyen de 11 €/m<sup>2</sup>.

La valeur vénale du bien est estimée à :  $800 \text{ m}^2 \times 11 \text{ €/m}^2 = 8\,800 \text{ €}$ .

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **8 800 € (huit mille huit cents euros) hors droits ou taxes**.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale de cession sans justification particulière à **7 920 €**. La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 (dix-huit) mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la*

*mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis. Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis. Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## **11 - OBSERVATIONS**

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis. Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## **12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel. Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la directrice régionale des Finances publiques  
et par délégation

Arthur OLMEZOGLU  
Inspecteur des Finances Publiques



*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*